



# *AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI*

*Aylık Yatırımcı Raporu*

*"NİSAN 2016"*

# AKFEN GYO

*Nisan 2016*

## Otel Performans Özeti

- Değişken kira sözleşmeleri ile Accor tarafından işletilen 14 tanesi Türkiye'de, 4 tanesi Rusya'da bulunan toplam 18 operasyonel otelden elde edilen kira geliri 2016 yılının ilk 4 ayında 2015 yılının aynı dönemine Euro bazında %2, TL bazında ise %18 artmıştır.
- Sabit kira sözleşmeli KKTC Merit Park Oteli ve Samara Ofis projesi de dahil olmak üzere 2016 yılının ilk 4 ayında gerçekleşen toplam kira geliri 2015 yılının aynı dönemine göre Euro bazında %1, TL bazında ise %16 artmıştır.

### Türkiye - Ibis Otel 2016 Nisan/ 2015 Nisan Karşılaştırma

- 2016 yılının ilk 4 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 9 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 35 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de faaliyette bulunan 9 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı 2016 yılının ilk 4 ayında %69 olarak gerçekleşmiştir.
- 2016 yılının ilk 4 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %10 azalmış, TL bazında ise %4 artmıştır.

### Türkiye - Novotel 2016 Nisan/ 2015 Nisan Karşılaştırma

- 2016 yılının ilk 4 ayında Türkiye'de bulunan operasyonel 5 Novotel'in ortalama oda fiyatı Euro bazında 46 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de faaliyette bulunan 5 Novotel'in ortalama doluluk oranı %57 olarak gerçekleşmiştir.
- 2016 yılının ilk 4 ayında bu otellerden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %16, TL bazında %3 azalmıştır.

### Türkiye - Toplam 2016 Nisan/ 2015 Nisan Karşılaştırma

- Türkiye'de faaliyette bulunan toplam 14 otelin 2016 yılının ilk 4 ayında ortalama oda fiyatı Euro bazında 38 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye Otellerinin ortalama doluluk oranı %65 olarak gerçekleşmiştir.
- 2016 yılının ilk 4 ayında Türkiye otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %12 azalmış, TL bazında ise %2 artmıştır.

### Rusya - Ibis Otel 2016 Nisan/ 2015 Nisan Karşılaştırma

- 2016 yılının ilk 4 ayında Rusya'da bulunan operasyonel 4 Ibis Otel'in ortalama oda fiyatı 33 Euro olarak gerçekleşmiştir.
- Bu 4 Ibis Otel'in ortalama doluluk oranı %53 olarak gerçekleşmiştir.
- 2016 yılının ilk 4 ayında Rusya otellerinden elde edilen toplam kira geliri geçen yılın aynı dönemine göre Euro bazında %31, TL bazında %57 artmıştır.

AKFEN GYO - 2007-2016 OTEL İŞLETME PERFORMANSLARI

1481 oda	2007-2014 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Nisan	Ocak - Nisan		
	% Doluluk Oranı	68%	83%	73%	52%	61%	64%	64%	65%	66%	66%	69%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	53	63	63	58	50	52	48	42	39	42	35	-18%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	93	119	134	115	117	121	122	121	118	118	112	-5%	
Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	36.4	51.9	45.5	30.3	30.7	33.7	30.8	27.1	25.9	27.8	23.8	-14%	
Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	63.6	98.0	97.3	60.3	71.6	77.6	77.7	78.8	77.8	77.7	77.1	-1%	
Toplam Otel Geliri (Euro)	4,223,717	7,519,568	6,402,021	8,709,471	11,582,439	13,613,967	16,854,796	16,316,698	17,023,423	6,032,722	5,208,184	-14%	
Toplam Otel Geliri (TL)	7,389,756	14,200,454	13,695,295	17,326,371	26,973,407	31,366,097	42,558,114	47,383,383	51,201,078	16,855,673	16,844,486	0%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	45	61	52	36	36	40	37	33	31	34	29	-14%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	78	115	112	71	85	92	93	95	95	95	94	-1%	
Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					49%	46%	42%	41%	39%	40%	40%	0%	
Kira / Otel Geliri %	23%	23%	23%	23%	31%	29%	29%	27%	26%	25%	27%	1%	
Akfen Kira Geliri (Euro)	967,218	1,731,305	1,477,445	2,030,808	3,539,438	3,988,328	4,870,524	4,370,565	4,454,002	1,530,290	1,380,866	-10%	
Akfen Kira Geliri (TL)	1,701,832	3,272,243	3,164,121	4,040,074	8,244,538	9,193,184	12,285,274	12,705,184	13,414,729	4,278,375	4,465,754	4%	

796 oda	2007-2014 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Nisan	Ocak - Nisan		
	% Doluluk Oranı	56%	67%	60%	61%	69%	74%	74%	70%	69%	68%	57%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	83	84	69	64	66	70	70	68	64	60	46	-24%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	147	160	147	126	154	160	177	198	194	167	147	-12%	
Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	46.7	56.1	41.0	39.2	45.1	51.3	51.9	47.9	44.4	40.6	26.0	-36%	
Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	82.4	106.3	87.6	77.0	105.2	117.9	131.0	138.9	133.8	113.5	84.1	-26%	
Toplam Otel Geliri (Euro)	4,261,771	7,380,437	8,756,032	12,390,708	14,302,758	16,094,673	16,383,843	14,834,979	13,650,830	4,208,768	3,357,791	-20%	
Toplam Otel Geliri (TL)	7,521,380	13,974,089	18,725,858	24,321,384	33,327,388	37,004,335	41,240,011	43,041,563	41,234,631	11,773,221	10,850,121	-8%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	70	79	59	59	66	74	75	68	63	59	39	-35%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	123	149	126	116	153	170	190	198	189	165	125	-24%	
Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					41%	42%	43%	42%	41%	33%	11%	-22%	
Kira / Otel Geliri %	22%	22%	27%	24%	25%	24%	26%	26%	25%	22%	23%	1%	
Akfen Kira Geliri (Euro)	945,590	1,631,696	2,360,554	2,947,335	3,590,179	3,888,289	4,248,507	3,802,592	3,472,105	929,313	778,343	-16%	
Akfen Kira Geliri (TL)	1,681,448	3,093,370	5,076,372	5,863,428	8,364,699	8,940,786	10,684,138	11,031,727	10,565,880	2,599,559	2,515,977	-3%	

2.277 oda	2007-2014 YILLIK										2015	2016	Değişim %
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Nisan	Ocak - Nisan		
	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	64%	68%	67%	67%	67%	67%	65%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	60	56	50	47	47	38	-20%	
Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	137	141	145	141	132	122	-8%	
Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	40.6	37.6	33.4	31.2	31.5	24.5	-22%	
Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	93.4	94.8	97.0	93.9	88.0	79.4	-10%	
Toplam Otel Geliri (Euro)	8,485,488	14,900,005	15,158,053	21,100,179	25,885,197	29,708,640	33,238,639	31,151,677	30,674,253	10,241,490	8,565,975	-16%	
Toplam Otel Geliri (TL)	14,911,135	28,174,543	32,421,153	41,647,754	60,300,795	68,370,432	83,798,125	90,424,946	92,435,710	28,628,893	27,694,608	-3%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	48	53	49	43	40	41	32	-22%	
Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	123	124	126	122	115	104	-9%	
Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					45%	44%	43%	41%	40%	37%	28%	-8%	
Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	28%	27%	27%	26%	26%	24%	25%	1%	
Akfen Kira Geliri (Euro)	1,912,807	3,363,001	3,837,999	4,978,143	7,129,617	7,876,617	9,119,031	8,173,157	7,926,107	2,459,603	2,159,209	-12%	
Akfen Kira Geliri (TL)	3,383,280	6,365,612	8,240,493	9,903,502	16,609,237	18,133,969	22,969,412	23,736,911	23,980,609	6,877,934	6,981,731	2%	

		2007-2014 YILLIK									2015	2016	Değişim %
865 rooms		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Nisan	Ocak - Nisan	
RUSYA TOPLAM - IBIS	% Doluluk Oranı					36%	59%	58%	53%	52%	50%	53%	3%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)					46	51	53	46	36	34	33	-4%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)					110	117	136	135	111	95	105	11%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)					16.7	29.7	30.9	24.5	18.9	16.9	17.2	2%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)					39.6	68.3	78.4	71.3	58.0	47.3	55.5	18%
	Toplam Otel Geliri (Euro)					474,235	5,220,354	6,734,014	6,746,038	6,552,993	1,570,627	2,466,974	57%
	Toplam Otel Geliri (TL)					1,125,027	11,989,021	17,104,003	19,600,608	20,057,044	4,398,430	7,968,539	81%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)					23	41	42	34	26	24	24	-1%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)					54	94	107	98	79	67	76	14%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					2%	41%	43%	39%	36%	34%	36%	2%
Kira / Otel Geliri %					0%	25%	30%	44%	59%	74%	61%	-12%	
Akfen Kira Geliri (Euro)					0	1,299,960	1,996,248	2,993,934	3,878,550	1,155,551	1,516,400	31%	
Akfen Kira Geliri (TL)					0	2,981,781	5,131,169	8,700,836	13,527,608	2,974,981	4,666,735	57%	

		2007-2014 YILLIK									2015	2016	Değişim %
3.142 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ocak - Nisan	Ocak - Nisan	
TÜRKİYE & RUSYA ANA TOPLAM	% Doluluk Oranı	63%	64%	66%	52%	63%	66%	65%	64%	63%	63%	62%	-2%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (Euro)	64	67	64	53	57	58	56	49	45	45	37	-19%
	Oda Baş Fiyat (KDV hariç) (TL)	113	129	137	105	133	134	140	144	135	126	118	-6%
	Mevcut Oda Başına Gelir (Euro)	40.7	43.1	42.0	27.5	36.6	38.6	36.3	31.5	28.1	28.4	22.5	-21%
	Mevcut Oda Başına Gelir (TL)	71.6	81.5	89.9	54.2	85.3	88.7	91.6	91.4	84.9	79.5	72.6	-9%
	Toplam Otel Geliri (Euro)	8,485,488	14,900,005	15,158,053	21,100,179	26,359,431	34,928,994	39,972,653	37,897,715	37,227,246	11,812,116	11,032,948	-7%
	Toplam Otel Geliri (TL)	14,911,135	28,174,543	32,421,153	41,647,754	61,425,822	80,359,453	100,902,128	110,025,554	112,492,754	33,027,324	35,663,146	8%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (Euro)	53	55	56	39	47	51	48	41	37	37	30	-21%
	Herşey Dahil Oda Başına Gelir (TL)	94	104	119	78	113	117	121	120	111	105	96	-8%
	Otel GOP% (Brüt İşletme Karı %)					44%	43%	43%	41%	39%	37%	30%	-6%
Kira / Otel Geliri %	23%	23%	25%	24%	27%	26%	28%	29%	32%	31%	33%	3%	
Akfen Kira Geliri (Euro)	1,912,807	3,363,001	3,837,999	4,978,143	7,129,617	9,176,577	11,115,279	11,167,091	11,804,657	3,615,155	3,675,609	2%	
Akfen Kira Geliri (TL)	3,383,280	6,365,612	8,240,493	9,903,502	16,609,237	21,115,750	28,100,581	32,437,747	37,508,217	9,852,915	11,648,466	18%	

286 oda		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2016	Değişim %
Merit Park Oteli / Casino Kira Geliri (EURO)		1,500,000	4,581,244	4,386,159	4,259,840	4,709,840	4,475,180	4,750,000	4,750,000	4,750,000	1,583,333	1,583,333	0%
Merit Park Hotel / Casino Kira Geliri (TL)		2,667,300	8,602,631	9,444,952	8,567,482	11,011,714	10,294,900	11,997,391	13,818,700	13,818,700	4,488,908	5,085,032	13%

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2016	Değişim %
Samara Ofis Kira Geliri (EURO)								378,782	621,792	621,792	185,549	159,234	-14%
Samara Ofis Kira Geliri (TL)								970,036	1,803,427	1,803,427	485,907	483,342	-1%

		843 oda	1,043 oda	1,043 oda	1,768 oda	1,945 oda	2,314 oda	2,777 oda	2,911 oda	3,228 oda	3,228 oda	3,428 oda	Değişim %
ANA TOPLAM (EURO)		3,412,807	7,944,245	8,224,158	9,237,983	11,839,457	13,651,757	16,244,061	16,538,883	16,538,883	5,384,037	5,418,176	1%
ANA TOPLAM (TL)		6,050,580	14,968,243	17,685,445	18,470,985	27,620,951	31,410,650	41,068,008	48,059,873	48,059,873	14,827,730	17,216,841	16%

# AKFEN GYO

## YATIRIM TAMAMLANMA DURUMU

30 Nisan 2016 itibarıyla

### TÜRKİYE

Yatırım	Konum	Oda Sayısı	Durum	Toplam Yatırım Maliyeti (Euro, KDV dahil) *	Yatırım Tamamlama (%) **	Fiziksel Tamamlama (%)	Tahmini Otel Açılış Tarihi
Ibis Otel Tuzla	Tuzla	200	İnşaat Halinde	17,200,000	93%	90%	2016

\* İnşaat dönemi finansman maliyeti ve projelere atfedilebilen genel yönetim giderleri dahil değildir.

\*\* Müteahhitlere yapılan avans ödemeleri dahildir.